

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kvintett Kinnisvara OÜ

registrikood: 11204214

tänava/talu nimi, Paju tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50603

e-posti aadress: Kalev.Kase@avaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

2022. aastal tegeleti Tartus, Emajõe ääres, Paju tn 2, rajatava 16-korruselise büroohoone rentimisega. Kinnistul on 250 parkimiskohaga 3-korruselise parkimismaja.

Emajõe büroohoone sai Tartu esimene, kõige kaasaegsem LEED Gold standardiga liginullenergiatõhususe nõuetele vastav 16-korruselise büroohoone. Hoone brutopind on 9059m² ja üüritavat pinda on 6302,5m². Büroohoone esimesel korrusel asub Emajõe poole avanev restoran.

Hoone täituvus üürnikega on 2022 aasta lõpuks 100%. Suuremad üürnikud on Pipedrive OÜ, Click & Grow OÜ, kummagi kasutuses on hoones kolm korrust.

2022 majandusaasta tulemuseks on kasum 450 640 eurot. Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte bilansimaht 13 587 521 eurot ja ettevõtte põhitegevuse majandusaasta käive oli 1 092 704 eurot.

Peamised finantssuhtarvud 2022. aasta aruande põhjal:

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,93	(lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused)
2. Omakapitali määr 0,11	(omakapitali määr=omakapital/koguvarad)
3. Brutokasumi marginaal 84,42	(brutokasum/müügitulu x 100)
4. Ärikasumi marginaal 83,71	(ärikasum/netokäive x 100)

Peamised finantssuhtarvud 2021. aasta aruande põhjal :

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,86	(lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused)
2. Omakapitali määr 0,08	(omakapitali määr=omakapital/koguvarad)
3. Brutokasumi marginaal 85,04	(brutokasum/müügitulu x 100)
4. Ärikasumi marginaal 84,22	(ärikasum/netokäive x 100)

Kvintett Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline, töötasu juhatuse liikmetele makstud ei ole.

2023.aastal jätkatakse renditegevusega ning olulisi uusi investeeringuid ei ole plaanis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	271 284	234 717	
Nõuded ja ettemaksed	56 688	57 108	2
Kokku käibevarad	327 972	291 825	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 208 322	13 299 065	4
Materiaalsed põhivarad	51 227	69 855	5
Kokku põhivarad	13 259 549	13 368 920	
Kokku varad	13 587 521	13 660 745	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	313 044	313 044	6
Võlad ja ettemaksed	41 319	26 662	7
Kokku lühiajalised kohustised	354 363	339 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 596 700	12 138 160	6
Võlad ja ettemaksed	136 585	133 646	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 733 285	12 271 806	
Kokku kohustised	12 087 648	12 611 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	9
Ülekurss	15 117	15 117	
Kohustuslik reservkapital	58 223	36 714	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	375 893	-32 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 640	430 164	
Kokku omakapital	1 499 873	1 049 233	
Kokku kohustised ja omakapital	13 587 521	13 660 745	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 092 704	1 043 447	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-170 261	-156 045	11
Brutokasum (-kahjum)	922 443	887 402	
Üldhalduskulud	-6 575	-7 448	
Muud ärikulud	-1 181	-1 181	
Ärikasum (kahjum)	914 687	878 773	
Intressitulud	24	21	
Intressikulud	-464 071	-448 630	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	450 640	430 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 640	430 164	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja töötatud ja Rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

OÜ Kvintett Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks varade allahindluse vajaduse hindamine, reservide vajaduse hindamine, varade kasuliku tööea hindamine jms. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna prima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontode jääke ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil.

Parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseeritakse 100 aastat, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Kulumi arvostuse kasutatakse lineaarset arvostusmeetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivara kasulikust tööeast. Vara amortiseeritakse liikide lõikes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar, sisseseade	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu renditeenusest kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaal- ja kõrvalteenuste osutamist rentnikele loetakse teenuse vahendamiseks, neid tasusid ei näidata aruandes müügituluna, vaid saldeeritakse vastavate kuludega.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

OÜ Kvintett Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkond;
- eespool loetletud isikute ja nende lähisugulaste valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 153	52 153	
Ostjatelt laekumata arved	52 153	52 153	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 290	2 290	3
Muud nõuded	23	23	
Intressinõuded	23	23	
Ettemaksed	2 222	2 222	
Muud makstud ettemaksed	2 222	2 222	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 688	56 688	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 647	52 647	
Ostjatelt laekumata arved	52 647	52 647	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 250	2 250	3
Muud nõuded	18	18	
Intressinõuded	18	18	
Ettemaksed	2 193	2 193	
Muud makstud ettemaksed	2 193	2 193	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 108	57 108	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 290	2 250
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 290	2 250

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 704 149	0	13 404 149
Akumuleeritud kulum		-28 285		-28 285
Jääkmaksumus	1 700 000	11 675 864	0	13 375 864
Ostud ja parendused		39 984	490	40 474
Amortisatsioonikulu		-117 273		-117 273
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 744 133	490	13 444 623
Akumuleeritud kulum		-145 558		-145 558
Jääkmaksumus	1 700 000	11 598 575	490	13 299 065
Ostud ja parendused		27 260		27 260
Amortisatsioonikulu		-117 513		-117 513
Ümberliigitamised			-490	-490
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 700 000	11 771 393	0	13 471 393
Akumuleeritud kulum		-263 071		-263 071
Jääkmaksumus	1 700 000	11 508 322	0	13 208 322

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 077 142	1 030 311
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	34 120	20 144

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-4 657	-4 657
Jääkmaksumus	88 484	88 484
Amortisatsioonikulu	-18 629	-18 629
31.12.2021		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-23 286	-23 286
Jääkmaksumus	69 855	69 855
Amortisatsioonikulu	-18 628	-18 628
31.12.2022		
Soetusmaksumus	93 141	93 141
Akumuleeritud kulum	-41 914	-41 914
Jääkmaksumus	51 227	51 227

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	7 095 652	313 044	6 782 608		2,8315%	EUR	2025	
Juriidiline isik	4 814 092			4 814 092	6%	EUR	2028	13
Pikaajalised laenud kokku	11 909 744	313 044	6 782 608	4 814 092				
Laenukohustised kokku	11 909 744	313 044	6 782 608	4 814 092				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	7 408 696	313 044	7 095 652		1,95%	EUR	2025	
Juriidiline isik	5 042 508			5 042 508	6%	EUR	2028	13
Pikaajalised laenud kokku	12 451 204	313 044	7 095 652	5 042 508				
Laenukohustised kokku	12 451 204	313 044	7 095 652	5 042 508				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 700 000	1 700 000
Ehitised	11 508 322	11 598 575
Kokku	13 208 322	13 298 575

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	37 625	37 625	
Muud võlad	3 694	3 694	
Intressivõlad	3 659	3 659	
Muud viitvõlad	35	35	
Saadud ettemaksed	136 585		136 585
Muud saadud ettemaksed	136 585		136 585
Kokku võlad ja ettemaksed	177 904	41 319	136 585

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	24 655	24 655	
Muud võlad	2 007	2 007	
Intressivõlad	2 007	2 007	
Saadud ettemaksed	133 646		133 646
Muud saadud ettemaksed	133 646		133 646
Kokku võlad ja ettemaksed	160 308	26 662	133 646

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	659 805	300 715
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	164 951	75 179
Kokku tingimuslikud kohustised	824 756	375 894

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	600 000	600 000
Osade arv (tk)	3	3
Osanikud: Vallikraavi Kinnisvara AS 300 000 EUR Avaare Kinnisvara OÜ 150 000 EUR Ehitustrust AS 150 000 EUR		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 092 704	1 043 447
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 092 704	1 043 447
Kokku müügitulu	1 092 704	1 043 447
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 077 142	1 030 291
Muu	15 562	13 156
Kokku müügitulu	1 092 704	1 043 447

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-5 604	-4 155	
Elektrienergia	-5 604	-4 155	
Alltöövõtutööd	-25 687	-12 936	
Amortisatsioonikulu	-136 141	-135 902	4,5
Kindlustuskulud	-2 829	-2 772	
Muud	0	-280	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-170 261	-156 045	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Kvintett Kinnisvara OÜ-l ei ole töötajaid. Vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 384	2 407
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 147	3 157

Kokku nõuded ja ettemaksed	5 531	5 564
Laenukohustised		
Kokku laenukohustised	0	5 042 508
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 742	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64	64
Kokku võlad ja ettemaksed	12 806	64

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 814 092	5 042 508
Kokku laenukohustised	4 814 092	5 042 508
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 137	2 137
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 257	16 257
Kokku võlad ja ettemaksed	18 394	18 394

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	315 000	298 901
Kokku laenukohustised	0	315 000	298 901

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	515 000	286 583
Kokku laenukohustised	0	515 000	286 583

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16	99 800	0	0	93 329	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	141 319	0	0	131 963	0
Kokku müüdud	16	241 119	0	0	225 292	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	10 618	0	0	36 379
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	114	30 446	0	0	30 059	0
Kokku ostetud	114	30 446	10 618	0	30 059	36 379

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2023

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KASE	Juhatuse liige	31.01.2023
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	31.01.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kvintett Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kvintett Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeauditori number 510

PKF Estonia Osaühing

Auditoortetvõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

31.01.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	31.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	375 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 640
Kokku	826 533
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 777
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	824 756
Kokku	826 533

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	375 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 640
Kokku	826 533

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1092704	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Avaare Kinnisvara	11911584	Eesti	150000 EUR (Lihtomand)
AS Ehitustrust	12310585	Eesti	150000 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Eesti	300000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Kalev.Kase@avaare.ee